



주택가격, 미래세대의 희생으로 쌓는 사상누각

2015.7.03 | 강세진_새사연 이사 | wisemaninspace@daum.net

이른바 베이비부머라 불리는 5060세대는 우리나라의 경제성장을 이룬 성공신화의 주역이다. 단군 이래 최대의 부를 누리고 있는 거대한 인구집단이기도 하다. 하지만 이제 은퇴를 앞두고 있는 이들에게는 달랑 집 한 채가 남아있을 뿐이다. 젊은 시절 흘린 땀의 결정체인 주택의 가격이 지속적으로 올라야 노후가 보장되는 뒷에 걸린 것이다. 미래세대에게는 그 가격을 감내해야 하는 암울한 현실이 기다리고 있다.

뒷에 걸린 베이비부머

2015년 6월 18일 방영된 KBS의 시사교양 프로그램 『명견만리 : 700만 베이비부머, 기로(岐路)에 서다』에서는 단군 이래 최대의 부를 이루었지만 주택에 발목이 잡혀 난처한 입장에 처한 베이비부머 세대에 대해서 다루었다. 평생을 땀 흘려 수억 원을 모았지만 그 대부분을 집을 마련하는 데 쏟아 부어서, 정작 은퇴를 앞둔 지금은 수중에 쓸 수 있는 돈이 없는 상황에 이른 것이다.

우리보다 몇 십 년 앞서 베이비부머의 대규모 은퇴를 경험한 해외의 사례를 살펴보면 집이 재산의 전부인 은퇴자들이 노후의 삶을 유지하는 소득원천은 연금과 주택을 담보로 다달이 일정한 금액을 받는 역모기지 정도이다. 역모기지는 자신의 사후에 주택의 소유권을 금융기관에 넘겨주는 대가로 생전에 현금을 융통하는 금융상품이다. 따라서 주택가격이 높을수록 쓸 수 있는 돈도 늘어난다. 유일한 재산이 집 하나라면 주택가격이 지속적으로 오르길 바랄 수밖에 없다.

문제는 높은 가격을 감당해야 하는 것은 미래세대라는 점이다. 부모가 노후를 위해 역모기지 등 주택을 활용하여 자금을 마련하게 되면 자녀들은 집을 물려받을 수 없기 때문에 부모님이 집을 가지고 있어서 지금은 자기 집에 살고 있을지라도 언젠가는 집을 사야만 한다. 아니면 부모님의 노후를 책임지고 집을 물려받아야 할 텐데 부모님이 궁핍한 생활을 하겠다고 희생하지 않는 이상 집을 물려받는 비용과 새로 집을 사는 비용



은 경제학적으로 동일하게 균형을 이룰 수밖에 없다. 평생을 피땀 흘려가며 열심히 살았는데 그 결과가 자식들이 고생하거나 내가 죽는 날까지 더 고생해야 하는 어처구니없는 상황이 5060세대 앞에 펼쳐지고 있는 것이다.

앞서 소개한 프로그램에서 베이비부머인 부모세대와 그 자녀들의 집을 매개로 한 경제적 갈등상황을 흥미로운 시뮬레이션을 통해서 드러내고 있다. 짧은 방송 분량으로 인해 반영되지 못한 자세한 내용을 살펴보면 다음과 같다.

5억짜리 내 집, 물가가 오르는 만큼이라도 올라야 한다?

1958년 생(59세)인 A씨는 노원구 중계동에 소재한 9개동 780세대 규모 단지인 공급면적 104.64㎡(32평), 방3개 욕실2개의 ○○아파트에 거주하고 있다. 이 아파트의 2015년 6월 현재 매매가는 실거래가 기준으로 약 5억 원이다(표 1 참조). 집을 살 때 얻었던 3억 원가량의 대출은 부지런히 일 해서 거의 다 갚았다. 5억 원이나 투자했는데 집값이 물가가 오르는 만큼이라도 꾸준히 올라주기를 바라는 것이 A씨의 솔직한 심정이다. 이 아파트가 A씨가 가진 전 재산이다. 그 간 대출금 갚느라 돈을 모을 여력은 없었다.

표 1. 노원구 중계동 ○○아파트 시세

단위 : 만원			
구분		매매	전세
시세	최저	50,000	42,000
	최고	57,000	43,000
실거래가	최저	45,000	33,000
	최고	55,750	42,000
	건수	10건	8건

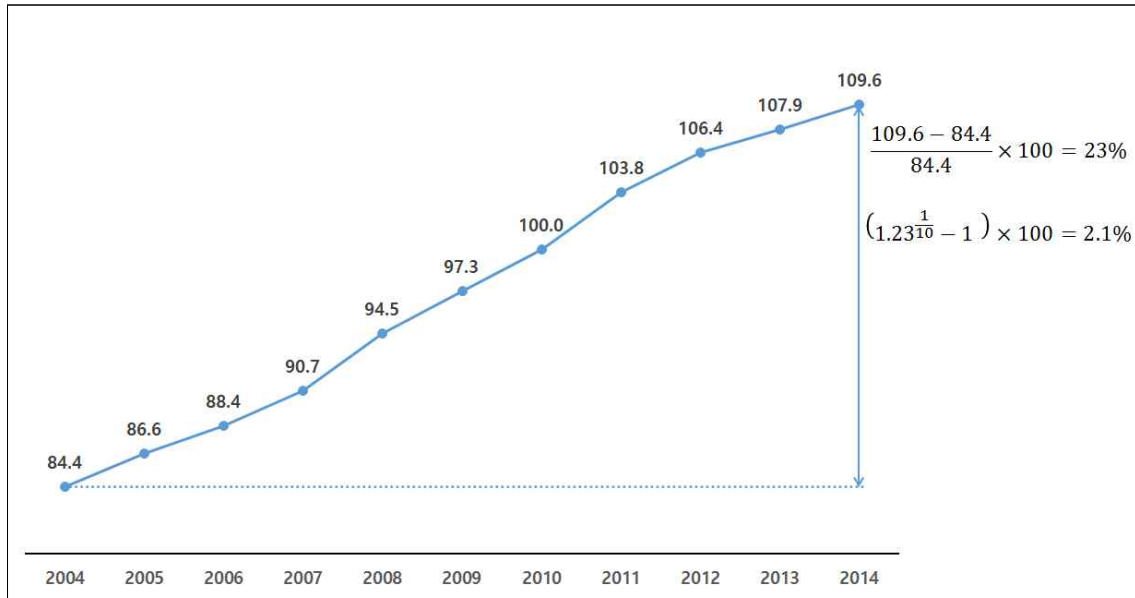
- 단지규모 : 9개동 780세대
- 공급면적 : 104.64㎡ (32평)
- 방3 / 욕실2

시세 : 부동산114 / 2015.05.23.
실거래가: 국토교통부 / 2014.10~2015.03

지난 10년 간 서울의 소비자물가지수는 23% 증가하였다. 연평균 2.1%에 해당한다(그림 1). 이런 추세로 주택가격이 오른다면 위 아파트의 가격은 2025년 약 61,000만 원까지 오를 것이다(그림 2). A씨 입장에서 이 수준이 썩 만족스럽지는 않다. 투자라는 관점에서만 본다면 금리가 많이 낮아지기는 했지만 채권에 투자하거나 정기예금을 드는 것이 오히려 수익률이 높기 때문이다. 2015년 4월 기준으로 10년 만기 국고채 수익률은 2.2%이며, 2015년 3월 기준으로 5년 이상 만기 정기예금의 연이율은 2.3%이다(표 2). 물론 현재와 같은 저금리 기조가 유지될 경우 채권의 수익률이나 정기예금의 이율이 더 낮아질 가능성이 있다.

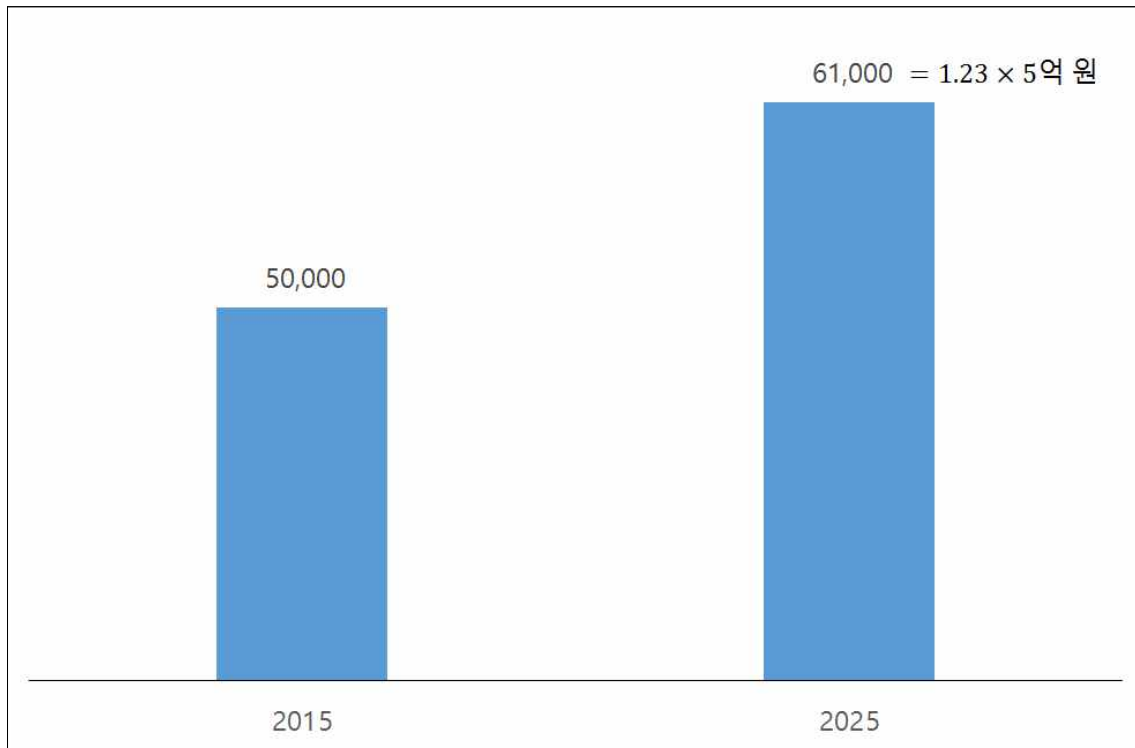


그림 1. 서울시 소비자물가지수 추이(2004~2014)



자료 : 통계청, 소비자물가조사

그림 2. A씨 소유 OO아파트 10년 후 가격 추정



※ 지난 10년간 서울지역 소비자물가상승률 적용

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께해주세요.



표 2. 10년 만기 국고채 연수익률 및 정기예금 연이율

국고채 유형	시점	수익률	정기예금 유형	2015. 03
국고채(10년)	2014. 12	2.7	정기예금(1년) (연리%)	2.01
국고채(10년)	2015. 01	2.4	정기예금(2~3년 미만) (연리%)	2.07
국고채(10년)	2015. 02	2.3	정기예금(3~4년 미만) (연리%)	2.2
국고채(10년)	2015. 03	2.3	정기예금(4~5년 미만) (연리%)	1.97
국고채(10년)	2015. 04	2.2	정기예금(5년 이상) (연리%)	2.3

자료 : 한국은행, 통화금융통계

소득 수준이 평균인 아들 B씨, 10년 후 집을 살 수 있을까?

A씨에게는 얼마 전에 결혼하여 애 하나를 둔 아들 B씨가 있다. 지금 아파트를 아들에게 물려주고 싶은 생각이 없지는 않지만 은퇴 후에 마땅한 소득원이 없으면 역모기지를 신청하거나 집을 팔아서 노후자금을 마련해야 한다. 아니면 B씨가 부모님의 노후를 챙기고 집을 상속 받을 수도 있겠지만 근로자 가구의 평균 정도인 소득으로 애 교육시키고 부모님까지 부양하는 것이 가능할지 가늠이 안 된다. A씨 입장에서도 아들에게 손 벌리고 싶지는 않다. 기껏 기르고 가르쳐 놨는데 늘그막에 눈치까지 보며 살 수는 없지 않겠는가.

통계청의 가계동향조사를 바탕으로 도시거주 39세 이하 가구주인 근로자가구의 살림살이를 엿보면 가구원수는 3명 정도, 가구주의 평균 연령은 35세, 소득은 월 450만원, 한 달 지출은 350만원, 그리고 남는 돈이 100만 원 정도이다. 맞벌이를 하는 B씨가 딱 이런 상황에 속한다(표 3).

한편 B씨보다 10년 정도 윗세대의 살림살이를 도시거주 40~49세 가구주인 근로자가구에 대한 통계를 통해 살펴보면, 가구원수는 4명 정도, 가구주의 평균 연령은 44세, 월 소득은 500만 원, 월 지출은 400만 원, 그리고 남는 돈이 100만 원 정도이다(표 3). 우리 사회의 여건이 비슷하게 유지된다면 10년 후 B씨의 가정도 비슷한 살림을 하게 될 것이다. 승진 등을 통해 소득이 조금 늘겠지만(약 13%) 애들이 커가면서 교육비 지출 등이 늘게 되어(약 14%) 흑자액에는 큰 변화가 없거나 감소할 가능성이 높다.

위와 같이 가구주의 연령이 증가함에 따른 변화 외에 경제성장 등에 따른 전반적인 소득증가추세도 고려할 필요가 있다. 2004년부터 2014년까지 도시거주 근로자가구의 소득은 52%가 증가하였다. 연평균 4.3% 증가한 셈이다(그림 3). 같은 맥락에서 가계지출의 증가추세도 고려할 필요가 있다. 2004년부터 2014년까지 도시거주 근로자가구의 가계지출은 약 49% 증가하였다. 연평균 4.1% 증가한 것이다(그림 4).

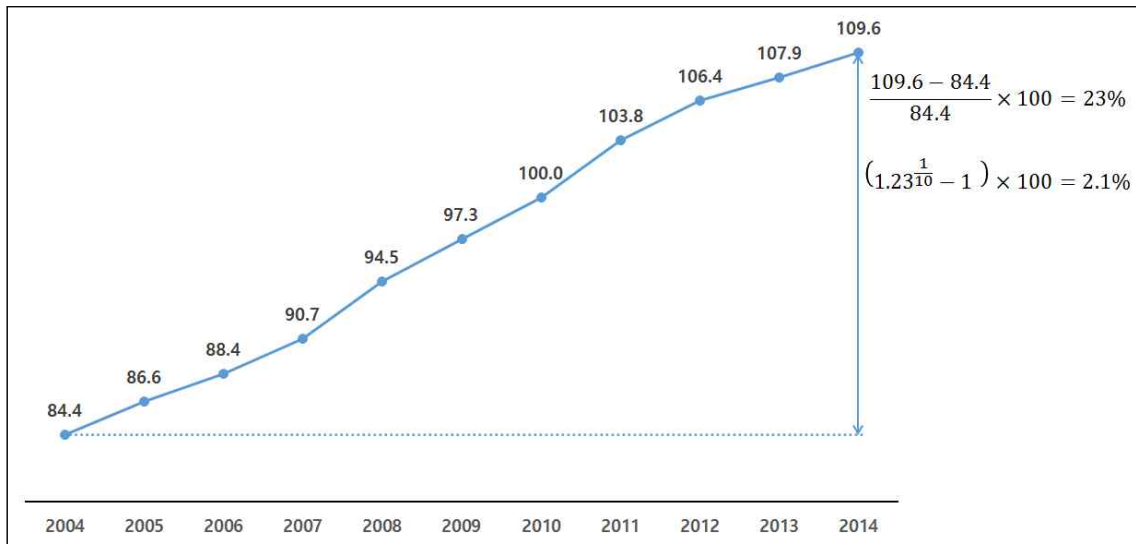


표 3. 도시거주 근로자가구의 살림살이(2014년)

가계수지항목별	39세 이하 가구주	가계수지항목별	40~49세 가구주
가구원수 (명)	3.33	가구원수 (명)	3.66
가구주연령 (세)	34.74	가구주연령 (세)	44.28
소득 (원)	4,486,640	소득 (원)	5,087,513(↑ 13%)
가계지출 (원)	3,440,051	가계지출 (원)	4,125,372(↑ 14%)
흑자액 (원)	1,046,589	흑자액 (원)	962,142

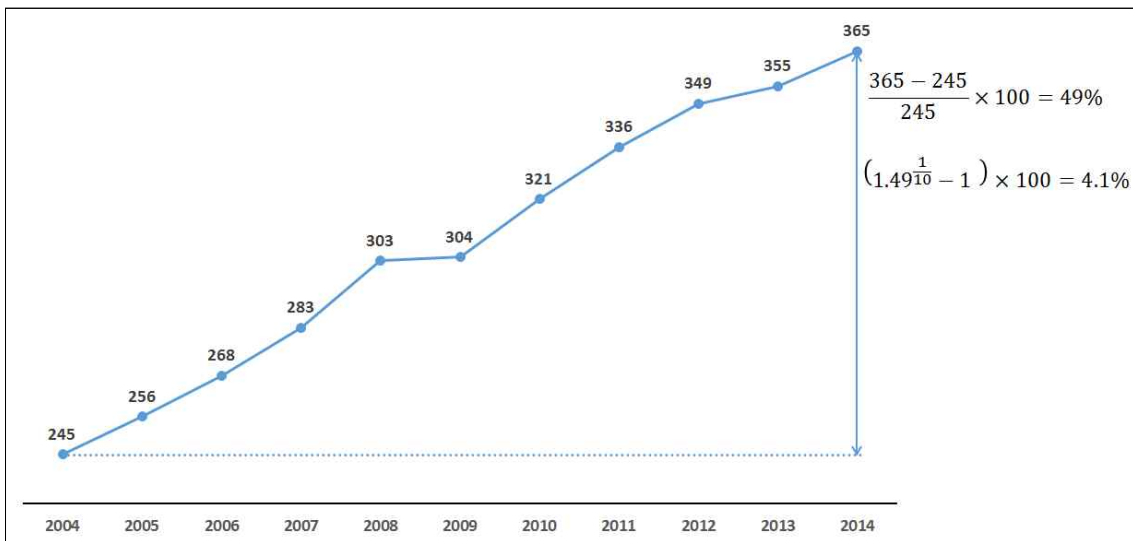
자료 : 한국은행, 가계동향조사

그림 3. 도시거주 근로자가구 가계소득 추이(2004~2014; 단위 : 만원)



자료 : 통계청, 가계동향조사

그림 4. 도시거주 근로자가구 가계지출 추이(2004~2014; 단위 : 만원)



자료 : 통계청, 가계동향조사

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



지금까지 논의한 사항을 종합하면 향후 10년간 B씨 가구의 가계소득은 승진 등의 요인으로 인해 13%(연평균 1.3%), 전반적인 소득의 증가추세에 따라 52%(연평균 4.3%) 증가할 것으로 예상할 수 있으며, 따라서 총 소득증가는 연평균 5.5%일 것으로 여겨진다. 또한 가계지출은 자녀 성장 등의 요인으로 14%(연평균 1.3%), 전반적인 지출의 증가추세에 따라 49%(연평균 4.1%) 증가할 것으로 예상할 수 있으며, 따라서 총 지출증가는 연평균 5.4%일 것으로 여겨진다(표 4).

표 4. 10년 후 B씨 가구의 소득 및 지출 변화 예상

가계소득증가			가계지출증가		
승진 등	10년간	13%	자녀 성장 등	10년간	14%
	연평균	1.3%		연평균	1.3%
평균소득증가율	10년간	52%	평균지출증가율	10년간	49%
	연평균	4.3%		연평균	4.1%
총 소득증가 예상	연평균	5.5%	총 지출증가 예상	연평균	5.4%

※ B씨 가구가 소득 및 지출에서 근로자가구의 평균 수준을 유지할 것으로 가정

위와 같은 조건에서 2015년부터 2025년까지 10년 간 B씨 가구의 소득과 지출을 시뮬레이션하면 표 5와 같다. 이를 살펴보면 가계소득은 2015년 5,400만 원에서 2025년 9,267만 원으로 증가할 것으로 예상되며, 가계지출은 2015년 4,200만 원에서 2025년 7,125만 원으로 증가할 것으로 예상된다. 이에 따라 흑자액은 2015년에 1,200만 원이던 것이 2025년에는 2,141만 원이 될 것으로 추정된다. 이 흑자액을 2025년까지 모두 정기예금에 넣는다면 이율 2.3%(표 2참조) 적용시 2025년에 약 1,949만 원의 이자소득이 발생한다. 따라서 현재의 조건에서 B씨가 2025년까지 모을 수 있는 자금은 흑자액 합계 17,933만원과 정기예금 이자합계 1,949만원을 합한 금액인 약 2억 원일 것으로 추정할 수 있다(표 5).

표 5. 10년 후 B씨 가구가 모을 수 있는 자금 추정액(단위 : 만원)

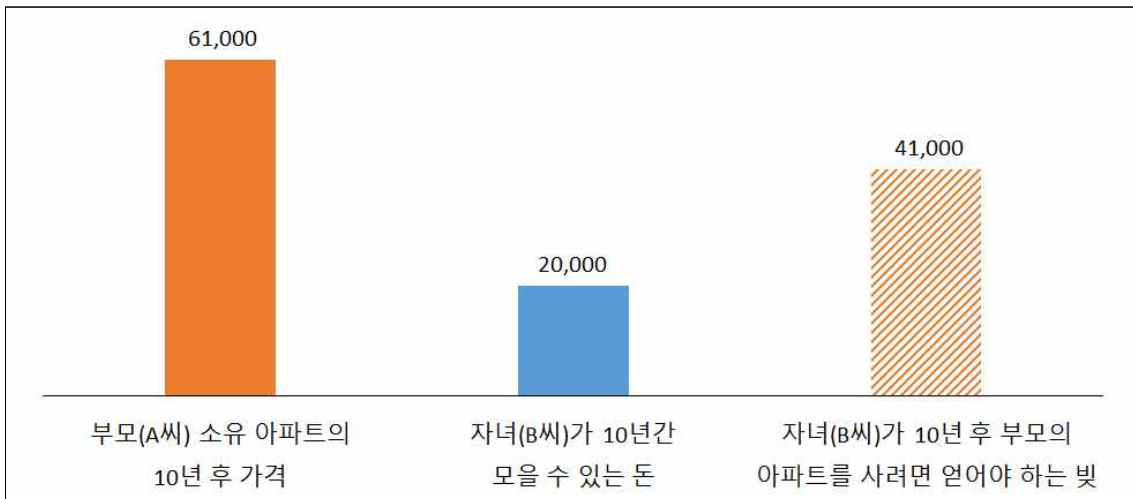
예금이율 : 5년 이상 만기 정기예금 이율 2.3% 적용						
연도	연소득	연지출	연흑자액	예금이자	흑자액 합계	
2015	5,400	4,200	1,200	306	17,933	
2016	5,700	4,428	1,272	289		
2017	6,016	4,668	1,348	269		
2018	6,350	4,922	1,428	246		
2019	6,702	5,189	1,513	221		
2020	7,074	5,471	1,603	193		
2021	7,466	5,767	1,699	162		
2022	7,881	6,081	1,800	127		
2023	8,318	6,411	1,907	89		
2024	8,780	6,759	2,021	46		
2025	9,267	7,125	2,141	0		
					이자합계	1,949
					10년간 모을 수 있는 자금	19,882 (약 2억 원)

※ B씨 가구가 소득 및 지출에서 근로자가구의 평균 수준을 유지할 것으로 가정



가계를 직접 꾸려 본 사람들은 절감하겠지만, 서민가구가 10년 동안 2억 원을 모은다는 것이 결코 쉬운 일은 아니다. 위의 시뮬레이션 결과는 평균에 해당하는 가구가 순조롭게 살림살이를 꾸려가야 이를 수 있는 수치이다. 이렇게 열심히 노력해도 모을 수 있는 자금이 부모인 A씨의 아파트 가격에 미치지 못한다. 결국 부모의 아파트를 물려받지 못하는 상황에서 10년 후인 2025년에 B씨의 가구가 부모님과 비슷한 주택을 얻기 위해서는 10년 동안 모은 2억 원에 41,000만원의 빚을 더 얻어야 한다(그림 5).

그림 5. 2025년에 B씨가 부모의 집과 비슷한 주택을 얻기 위한 부담액(단위 : 만원)



※ B씨 가구가 소득 및 지출에서 근로자가구의 평균 수준을 유지할 것으로 가정

그렇다면 B씨가 온전히 모은 자금을 바탕으로 부모의 주택을 사기 위해서는 얼마의 기간이 필요할까? 앞서 했던 조건을 바탕으로 시뮬레이션을 해보면 24년이 걸린다는 것을 알 수 있다. 2015년 현재 30세인 B씨가 54세가 될 때까지 부지런히 순조롭게 돈을 모아 겨우 부모님과 같은 수준의 집을 마련할 수 있는 것이다. 중간에 명예퇴직이라도 당한다면 달성하기 어려운 목표이다(표 6).

그 간 여러 보고서에서 밝혔듯이 현재 주택가격은 서민들의 소득으로 부담하기 어려운 수준이다. 이런 상황에서 A씨의 바람대로 물가가 오르는 수준 정도로만 가격이 지속적으로 오르게 되더라도 그 가격은 자신의 자녀들인 후세대의 부담으로 고스란히 전가될 수밖에 없다.

2000년대 중반 이후 집을 가진 사람이 집을 갖지 않은 사람보다 더 많은 사회가 열렸다. 현재의 5060세대는 단군 이래 가장 부유한 세대이다. 하지만 높은 주택가격에 발목이 잡혀 자신들의 이룩한 풍요를 마음껏 누리지도 못하고 다음 세대에 엄청난 경제적 부담을 안겨주게 될지도 모른다. 선택의 기로에서 현명한 판단을 해야 하는 이유이다.👉



표 6. B씨 가구가 돈을 모아 집을 살 수 있는 기간 추정(단위 : 만원)

예금이율 : 5년 이상 만기 정기예금 이율 2.3% 적용

연도	수입	지출	흑자액	예금이자	모은돈	A씨 주택가격
2015	5,400	4,200	1,200	919	2,119	50,000
2016	5,700	4,428	1,272	923	4,313	51,045
2017	6,016	4,668	1,348	926	6,587	52,111
2018	6,350	4,922	1,428	927	8,942	53,199
2019	6,702	5,189	1,513	926	11,381	54,311
2020	7,074	5,471	1,603	923	13,908	55,445
2021	7,466	5,767	1,699	918	16,525	56,604
2022	7,881	6,081	1,800	911	19,236	57,786
2023	8,318	6,411	1,907	900	22,044	58,993
2024	8,780	6,759	2,021	887	24,952	60,226
2025	9,267	7,125	2,141	870	27,963	61,484
2026	9,781	7,512	2,269	850	31,083	62,768
2027	10,324	7,920	2,404	827	34,313	64,079
2028	10,896	8,350	2,547	799	37,659	65,418
2029	11,501	8,803	2,698	767	41,124	66,784
2030	12,139	9,281	2,858	730	44,712	68,180
2031	12,813	9,785	3,028	688	48,428	69,604
2032	13,524	10,316	3,208	640	52,277	71,058
2033	14,274	10,876	3,399	586	56,262	72,542
2034	15,066	11,466	3,600	526	60,388	74,058
2035	15,902	12,088	3,814	459	64,662	75,605
2036	16,785	12,744	4,040	385	69,087	77,184
2037	17,716	13,436	4,280	302	73,669	78,797
2038	18,699	14,166	4,534	211	78,413	80,443
2039	19,737	14,934	4,802	110	83,326	82,123

← 부모의 주택 구입가능

※ B씨 가구가 소득 및 지출에서 근로자가구의 평균 수준을 유지할 것으로 가정



2015년 새사연 발간 보고서

2015년 7월 6일 현재

아젠다	발간 일	제목	작성자
한국경제	1/8	'가상의 적' 앞세운 구조개혁의 속살	정태인
세계경제	1/12	약 엔, 강 위안, '슈퍼 달러'의 시대 도래?	박형준
고용,노동	1/15	노동시장 유연화, 만능 열쇠가 될 수 있을까?	김수현
주거	1/22	소수자가 된 무주택 서민의 미래는?	강세진
돌봄	1/26	'좋은 돌봄', 현 상황에서는 불가능	최정은
복지	2/3	복지 없는 노후는 '재앙' 이다	이은경
잇:북	2/11	2015년 전망보고서 종합 : 침체의 지속, 복지 축소 정책의 위기	미디어 팁
고용,노동	2/16	허점투성이 월급으로 은폐되는 '장시간 노동'	이정아
고용,노동	2/24	월간 노동시장 모니터 : 2015년 1월 노동시장 분석	김수현
경제	2/27	복지국가로 가는 길, 한국은 지금 어디에?:①자본주의 다양성 모델들	박형준
경제	3/5	복지국가로 가는 길, 한국은 지금 어디에?:②한국사회경제모델의 나아갈 길	박형준
돌봄	3/9	아동학대와 CCTV 논란, 보육정책 방향	최정은
고용,노동	3/16	노인을 위한 나라가 아니다	이정아
고용,노동	3/19	월간 노동시장 모니터 : 2015년 2월 노동시장 분석	김수현
주거	3/23	주택시장동향분석(5) : 아파트 실거래가 동향	강세진
보건,의료	4/9	의료급여와 노인환자가 재정위기의 주범?	이은경
경제	4/13	'생활' 과 '생명' 사이	이정아
고용,노동	4/16	월간 노동시장 모니터 : 2015년 3월 노동시장 분석	김수현
고용,노동	4/21	끝없는 최저임금 논쟁, 출산·양육 가능한 최저임금은 "최소 7,466원"	새사연
경제	4/24	법인세의 모든 것 : ① 분배의 민주주의를 위하여	이상동
고용,노동	4/28	감춰진 제3의 지표, '체감 실업률'	송민정
경제	5/7	법인세의 모든 것 : ②대기업들의 합법적 탈세비법 세 가지	이상동
주거	5/14	기업형 임대주택(New Stay) 사업, 아직은 시기상조	진남영
고용,노동	5/18	2015년 4월 노동시장 분석 : 불안정 노동자의 개념 및 규모	김수현
고용,노동	5/21	노동자가 소비자다 : 떠오름과 빈곤의 역학	이정아
주거	6/5	동아시아 주거복지 컨퍼런스 후기① 더 많은 사람들의 주거권 보장을 위하여 : 새로운 주체의 발견과 청년의 사회혁신	민달팽이 유니온
주거	6/8	주거문제의 혁신, 해답은 '현장' 에 있다	민달팽이 유니온
지역,사회	6/12	센서스로 살펴보는 우리 사회 ① : 인구기초통계	강세진
경제	6/15	죽을 때까지 저축하는 이유	이정아
복지	6/19	국민연금 적정선 논의, '현실' 에서부터 시작되어야	최정은
고용,노동	6/23	열심히 일해도 가난한 '근로빈곤층'	송민정
고용,노동	6/25	2015년 5월 노동시장 분석 : 최저임금제, 도입 목적에 맞게 운영해야	김수현
복지	6/29	공무원 연금 개정안으로 열린 '기회의 창'	이은경
고용,노동	7/3	가구생계비로서의 최저임금	이정아
주거	7/6	주택가격, 미래세대의 희생으로 쌓는 사상누각	강세진

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께해주세요.